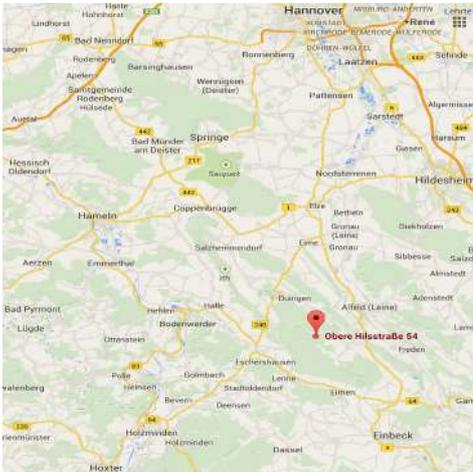


Mehrfamilienhaus mit Garten in Grünenplan Mögliche Kapitalanlage als Pension

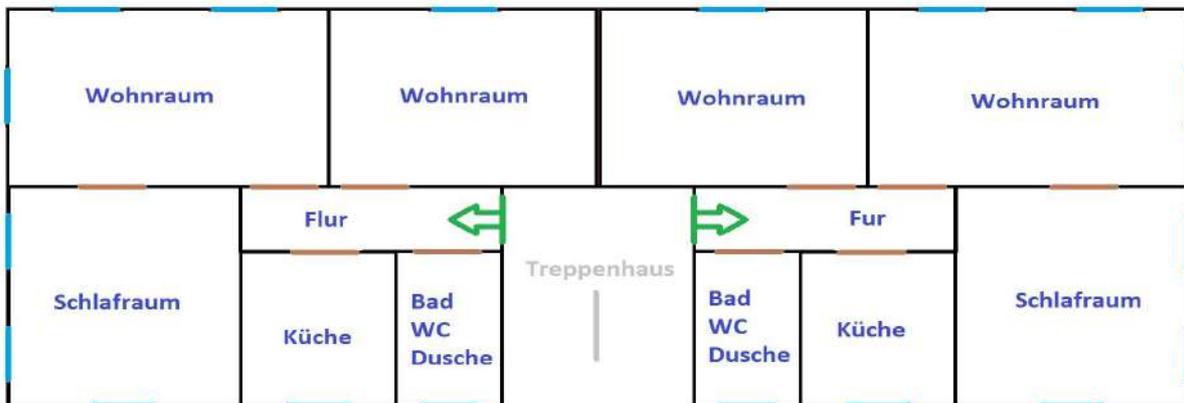


Standort: 31073 Delligsen, OT. Grünenplan

Mehrfamilienhaus mit 431 m² Wohnfläche, ausbaufähiger Remise und großem Garten am Wald im schönen Weserbergland.

Das solide, Mehrfamilienhaus befindet sich im idyllischen vormaligen Kurort Grünenplan, in traumhafter Lage direkt am Waldesrand, das hintere, umzäunte Grundstück grenzt an einen kleinen Bach. Auf dem 2.423 m² großen Grundstück befindet sich neben dem Hauptgebäude ein stattliches Nebengebäude (Remise), welches weiteres Ausbaupotential anbietet. In der Nachbarschaft sind in gleichartigen Nebengebäuden Ferien- u. Dauerwohnungen entstanden. Garten & Remise bieten aber auch das Potential zur Nutzung als Kindergarten. Das Wohnhaus besteht aus derzeit 5 Wohnungen, davon 4 identische 3-Zimmer Wohnungen und eine zusammengelegte Dachgeschosswohnung. Im Souterrain befinden sich unsanierte Gemeinschaftsräume sowie Mieterkeller mit dem Potential zum Wohnungsausbau.

Wohnungen:



4 Wohnungen mit jeweils 77 m² Wohnfl., mit identischen Schnitt (EG und OG), bestehend aus 3 Zimmern. Zentralheizung, die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über in den jeweiligen Wohnungen befindlichen Gasthermen. Bäder mit WC und Dusche. Küche mit Fenster. Größtenteils Laminatböden. Siehe Skizze oben, nicht maßstabsgerecht.

1 Wohnung mit 128 m² im Dachgeschoss. Die sanierte Wohnung mit schönem Ausblick besteht aus 7 Räumen, Flur, großer Küche und Bad mit Wanne und Dusche.

Medien & Haustechnik



DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE

Ein Mehrfamilienhaus mit großem Garten in Traumlage! Das Anwesen befindet sich im ehemaligen Kurort Grünenplan, mit Blick auf den rückseitig angrenzenden Bach, Wald und das Weserbergland!

Das solide errichtete, liebevoll sanierte und vollständig unterkellerte 2-geschossige Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde um zirka 1917 durch die SCHOTT Glaswerke errichtet und verfügt über ein großes Nebengebäude (Remise) mit einer Garage. 1995 erfolgte eine umfangreiche Modernisierung/Sanierung u.a. der Einbau von Bädern mit Dusch- bzw. Wannenbädern inkl. kompletter Erneuerung der Sanitäreanlagen. In den Jahren 2014 bis 2018 wurden weitere Erneuerungen durchgeführt, wie der Wasser- und Elektroinstallation, die Installation von Gas-Etagenheizungen mit Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen einschloss. Insgesamt gute Gebäudesubstanz, Keller trocken, Fassade in Ordnung, Dach u. Dachstuhl ohne Mangel, die nicht vermieteten Wohnungen müssen allerdings vor Neubezug renoviert werden.

- Der große Garten grenzt an einen kleinen Bach
- Direkt am Waldrand
- Blick in das Weserbergland
- Verkehrsgünstige Lage mitten im Ort an Hauptstraße
- PKW-Stellplätze im Hof
- Hauptgebäude mit 5 Wohnungen
- Große Remise zum Ausbau
- Ehemaliger Kurort
- SCHOTT Glaswerke als ortsansässiger Arbeitgeber

PLZ, Stadt: 31073 Delligsen, OT. Grünenplan
Bundesland: Niedersachsen
Objektart: Wohngebäude
Denkmal: nein
Grundstück: 2.423m²
Wohnhaus: 438m²
Nebengebäude: 350m² zirka
Wohnungen: 5 (4 WE a 77m², 1 DG-WE a 129m²)

ZWEI CHANCEN FÜR KAPITALANLEGER

VERMIETUNG ALS WOHNUNGEN

Der Grundstückseigentümer garantiert bei Übergabe die vollständige Vermietung und vorherige Renovierung der Wohnungen zur Vermietung. Bei Annahme einer Mindestmiete in Höhe aktueller Zahlungen des Jobcenters ergibt sich die genannte Mindestrendite. Eine solide Sache. Künftige Mietsteigerungen sind zu erwarten. Dieses Modell lässt sich erfahrungsgemäß einfacher als eine gewerbliche Vermietung durch eine Bank finanzieren.

VERMIETUNG ALS MONTEURSWOHNUNGEN (GEWERBEMIEETE)

In dem Fall würde das Objekt von einem Betreiber als Generalmieter über viele Jahre zu einer höheren Fix-Miete, als bei Wohnungsvermietung, angemietet werden. Den Überschuss aus der gewerblichen Zimmervermietung behält der Generalmieter. Der Langzeitmietvertrag ist innerhalb der Laufzeit nicht kündbar, die Miete nicht anhebbar. Dafür renoviert der Generalmieter das Gebäude und richtet die Unterkünfte mit Möbeln und Deko ein. Als Eigentümer entsteht Ihnen dabei ein geldwerter Vorteil.

WARUM IST ZIMMERVERMIETUNG EIN GUTES GESCHÄFT?

Pensionsbetreiber investieren in krisensichere Wachstumsmärkte und sind oft bereits bestens im Bereich Handwerk vernetzt. Durch den engen Kontakt in der Branche bestätigt sich ein seit Jahren anhaltender Trend: im Handwerk gibt es kaum Nachwuchs. Der Beruf des Bauarbeiters, früh aufstehen, schmutzige, körperlich schwere Arbeit zu leisten - ist bei der Jugend nicht angesagt. Gleichzeitig wurde noch nie so viel gebaut wie heute. Auch in Zukunft sind zudem sehr hohe Investitionen in unsere Infrastruktur zu leisten. Wer soll dies leisten? Monteure und Bauhandwerker aus dem Ausland. Aus unseren Nachbarländern von Polen, Tschechien bis nach Kroatien. Die Vermietung von Zimmern an Monteure und Handwerker ist ein attraktiver Wachstumsmarkt. Ein Vorteil gegenüber der Vermietung an Feriengästen und Privat ist die Vorauszahlung durch Firmen für Ihre Mitarbeiter über längere Zeiträume. Die Auslastung pro Zimmer mit bis zu 3 Monteuren ermöglicht günstige Übernachtungsangebote pro Person. Die CORONA Pandemie hatte nur geringfügige Auswirkungen auf dieses Nischensegment. Am nachfolgenden Beispiel einer optimalen Ideal-Vermietung erkennen Sie das enorme Potential und die Möglichkeiten:

18 Zimmer x 3 Personen = 54 Betten

54 Übernachtungen x bei nur 14 Euro/Person/Nacht = 756€/Nacht

756€ Tageseinnahme x 360 Tage = 272.160€/Jahr

272.160€ Jahreseinnahme x 15 Jahre Laufzeit = 4.082.400€

OPTION - PAKETKAUF SHARE-DEAL

Seitens des Verkäufers der Immobilie besteht das Angebot diese und eine weitere, sich in zirka 20Km Entfernung befindliche Immobilie im Paket als sog. SHARE-DEAL zu erwerben. In dem Fall würde der Pensionsbetreiber beide Objekte anmieten und wie zuvor erklärt für eine Zimmervermietung umbauen. Sie würden zwei Immobilien in einer kleinen Kapitalgesellschaft (UG) erwerben.

Was für Sie den Vorzug hat, dass unter bestimmten Voraussetzungen für Sie keine Grunderwerbsteuer anfällt und weitere Vorteile entstehen.

Beide Immobilien, inkl. Kapitalgesellschaft und Renovierung & Möblierung beider Gebäude zum Paketpreis.

Fragen Sie uns.